

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE
DEVELOPPEMENT ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE**

Direction Habitat, Insertion et Solidarité territoriale
Affaire suivie par : Adèle BURDY
Mail : plh@capi38.fr

➤ REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET REHABILITATION DU PARC SOCIAL 2023 CAPI

A Contexte et objectifs de l'appel à projet

Au travers de son deuxième Programme Local de l'Habitat (2019-2024), adopté par délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2018, les élus de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère ont réaffirmé leur volonté de poursuivre et d'intensifier l'intervention de la CAPI en faveur de l'amélioration de la qualité du parc de logements sociaux anciens, dans la continuité du premier programme local de l'habitat et de prendre en compte les orientations du contrat de ville afin d'améliorer le cadre de vie des habitants au sein des quartiers politique de la ville.

Pour cela, un appel à projet est relancé pour l'année 2023 afin d'intervenir en faveur d'une ou plusieurs opérations exemplaires de réhabilitation de logements sociaux. Une enveloppe financière globale sur les 6 ans du PLH2 est réservée pour les opérations répondant le mieux aux critères exposés dans le règlement suivant.

Pour toute opération proposée en candidature, il sera également possible de solliciter un soutien financier du département. A cet effet, il conviendra de se rapprocher de ce dernier.

B Prérequis

Les opérations présentées devront respecter les prérequis suivants :

- Démarrage des travaux (Ordre de Service ou Déclaration d'Ouverture de chantier) en 2023 ou les années suivantes, dans la limite de la durée du PLH2
- Niveau de consommation énergétique prévisionnel atteint après travaux :
 - BBC compatible avec un niveau de consommation énergétique après travaux (5 usages) $Cep_{max} \leq 150 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$ attesté par un calcul THCEX
 - Taux minimum de 35 % d'économies justifié par un calcul THCEXEXCEPTE pour le chauffage électrique direct où :
 - A minima niveau HPE rénovation (C'est-à-dire niveau de consommation énergétique après travaux $Cep_{max} \leq 180 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$) attesté par calcul THCEX
 - Taux minimum de 35 % d'économies justifié par un calcul THCEX
- Travaux respectant les garde-fous transmis en annexe

- L'opération devra prévoir au moins 2 postes de travaux sur l'enveloppe (façades, toiture, plancher bas, menuiseries)
- Mise en place d'actions relatives au domaine social et à la promotion de l'emploi du territoire dans vos opérations à travers notamment l'introduction de clauses sociales. En concertation avec la direction habitat, insertion et solidarité territoriale de la CAPI (Contact : Chloé GRÉCO, chargée de mission clauses - référente pilier emploi insertion du Contrat de Ville [✉clauses@capi38.fr](mailto:clauses@capi38.fr)), il s'agira de :
 - o Mettre en place des heures de travail réservées à des personnes éloignées de l'emploi dans les opérations dont les marchés sont $\geq 90\,000\text{€}$ HT à travers les clauses d'insertion.
 - o Et/ou des démarches d'insertion devront être mises en place (à définir en fonction des besoins, typologie des lots...). Cela pourra se traduire par l'intégration de clauses sociales permettant de diversifier les réponses en matière d'insertion si besoin (diversification du type de marché, profils proposés, modification de la condition d'exécution du marché).
- De la conception à la livraison du bâtiment réhabilité, programme d'actions pour informer les locataires sur les travaux et les sensibiliser à la maîtrise et aux économies d'eau et d'énergie
- Dans le cadre de l'opération, tout travaux devra permettre, à minima d'améliorer la sécurité des résidents (électricité et incendie) et la qualité sanitaire et l'accessibilité des logements, voire d'atteindre les normes en vigueur dans ces domaines.
- Justification de la baisse du couple loyer + charges intégrant la 3^{ème} ligne de quittance le cas échéant
- Suivi du bâtiment réhabilité durant les deux ans suivant la réception des travaux : suivi des consommations, accompagnement des locataires dans l'usage du bâtiment réhabilité et retour sur la qualité d'usage.

Tout dossier ne respectant pas l'ensemble de ces prérequis sera rejeté.

C Contenu du dossier de candidature

Les dossiers de candidature devront être composés des pièces suivantes :

- Une lettre de demande adressée au Président de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère
- Une présentation de l'opération :
 - o Plan de situation et description du site
 - o Analyse qualitative du bailleur sur le positionnement de son opération dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) (dans quel état se trouve le groupe, de quelle attractivité dispose-t-il, quelle est la stratégie de peuplement ?) et vis-à-vis de son patrimoine sur le territoire de la CAPI
 - o Sur l'année 2022 (du 01/01/2022 au 31/12/2022) : Taux d'impayés, taux de rotation annuel et taux de vacance de plus de trois mois
- Une note de calcul THCEX, intégrant le scénario BBC rénovation
- Le plan de financement prévisionnel et le cas échéant le montant de TFPB valorisé dans le cadre de l'opération (convention d'utilisation de l'abattement sur la TFPB)

- Le calendrier prévisionnel global du projet, de la conception à la réalisation
- Une estimation chiffrée de l'impact des travaux sur le couple loyer + charges avec le détail de l'évolution des charges, du loyer et de la 3^{ème} ligne de quittance le cas échéant
- Le programme des travaux prévisionnels avec le montant détaillé par travaux
- Le montant prévisionnel des travaux énergétiques en euros/logement
- Le tableau des marchés clausés prévisionnels établi en collaboration avec l'la chargée de missions clauses d'insertion de la direction habitat, insertion et solidarité territoriale de la CAPI (Contact : Chloé GRÉCO, chargée de mission clauses - référente pilier emploi insertion du Contrat de Ville).
- Une copie des données renseignées dans le niveau 3 de l'observatoire ARRA HLM de l'amélioration du parc et de la maîtrise des charges par immeuble portant sur la Consommation d'énergie (chauffage, électricité, parties communes, eau chaude) sur au moins un an avant le démarrage des travaux.

Tout dossier incomplet sera rejeté.

D Critères de sélection des opérations subventionnées et de bonification des aides

- Critère n°1 : Localisation (quartier en politique de la ville, prioritaire, quartier en veille active)
- Critère n°2 : Travaux permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation
- Critère n°3 : Travaux permettant l'intégration d'énergies renouvelables (électriques, thermiques)
- Critère n°4 : Bâtiment repéré dans le cadre du comité de suivi de lutte contre la précarité énergétique ou par le département
- Critère n°5 : Amélioration du cadre de vie (adaptation plus poussée au handicap, amélioration des espaces communs et extérieurs, amélioration du confort d'été, ...)
- Critère N°6 : Innovation Construction durable (matériaux, systèmes, BIM, ...).

E Engagements, modalités et conditions de versement des subventions

Pour tout projet retenu, une convention d'objectifs sera signée entre la CAPI et le bailleur définissant les engagements des deux parties, ainsi que les modalités et conditions de paiement de la subvention.

Pour les projets retenus, les modalités de versement de la subvention seront les suivantes :

L'intégralité de la subvention sera versée à la signature de la convention dès réception des pièces suivantes :

- La convention signée de toutes les parties
- Une attestation de récupération ou non de la TVA
- Un relevé d'identité bancaire
- Une fiche bénéficiaire mentionnant le nom de l'ayant droit, son numéro SIRET et les coordonnées du référent moral et du référent technique pour l'opération.

Tout au long du chantier, le bailleur s'engage à produire à la CAPI, dans les meilleurs délais, toute pièce justificative de la réalisation des opérations, à savoir :

- Le plan de financement mis à jour avec intégration des subventions CAPI
- Le document récapitulatif, suivant le modèle CAPI, des marchés soumis aux clauses d'insertion, établi en concertation avec la chargée de mission clauses d'insertion de la direction habitat, insertion et solidarité territoriale de la CAPI: la liste des entreprises attributaires sur ces marchés, le nombre d'heures d'insertion programmées et réalisées, un contact chantier pour le suivi du marché.
- Une copie de l'Ordre de Service de démarrage de travaux, de la lettre de commande ou du devis accepté dès la mise en chantier de l'opération
- La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (signé en original et identifiable par le bénéficiaire) précisant le coût final de l'opération
- Un document technique décrivant notamment la nature des actions entreprises et les résultats obtenus par rapport aux objectifs initiaux.
- Un récapitulatif des actions de communication et de sensibilisation réalisées de la conception à la livraison du bâtiment
- Le tableau de suivi des heures réalisées en insertion suivant le modèle CAPI
- Une copie des données renseignées dans le niveau 3 de l'observatoire ARRA HLM de l'amélioration du parc et de la maîtrise des charges par immeuble portant sur la consommation d'énergie (chauffage, électricité parties communes, eau chaude) sur les 2 années après réception des travaux
- Une note sur le suivi du bâtiment réhabilité assuré au cours des deux premières années suivant la réception des travaux : dispositions prises pour accompagner les locataires dans l'usage du bâtiment réhabilité et retour sur la qualité d'usage.

Via la convention signée avec la CAPI, le bailleur s'engagera également à :

- Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs définis par la convention
- Justifier à tout moment, et sur simple demande de la CAPI, de l'utilisation de la subvention reçue
- Informer la CAPI, par courrier et dans les plus brefs délais, en cas de retard de démarrage des travaux et/ou de fin des travaux
- Communiquer sans délai à la CAPI copie des déclarations relatives aux changements intervenus dans l'administration ou la direction du Bailleur, ainsi que tout acte portant modification des statuts ou portant dissolution du Bailleur
- Informer la CAPI en cas de retard pris dans l'exécution de la présente convention
- Souscrire toutes les assurances nécessaires dans le cadre de son activité
- Faire mention de la participation de la CAPI sur tout support de communication et dans les rapports avec les médias (fichiers du logotype CAPI disponible sur demande à communication@capi38.fr).

F Calendrier de l'Appel à projets 2023

- Février 2023 : Lancement de l'Appel à projets réhabilitation
- Candidatures sous forme dématérialisée
- 17 Mars 2023 : Clôture des candidatures
- Jusqu'au 7 Avril 2023 : Fourniture d'une première note aux bailleurs sans donner le classement, avec points sur lesquels ils peuvent approfondir
- 25 avril matin : Audition des bailleurs pour présentation définitive du projet.
- Commission habitat mai 2023 : proposition de lauréats et répartition enveloppe et présentation de l'observatoire
- Eté 2023 : Délibération du conseil communautaire sur le soutien financier CAPI des projets sélectionnés.

ANNEXE

Liste des garde-fous à respecter sur l'enveloppe et les systèmes

Travaux et équipements concernés	Exigences minimales (*)	Préconisations
Sous toiture / rampants, plancher	Risolant $\geq 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$	On peut conseiller une épaisseur de 40 cm de laine minérale
Toiture terrasse	Risolant $\geq 5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ Retournement de l'isolant sur l'acrotère	On peut conseiller de mettre en œuvre 2 x 10 cm de mousse de polyuréthane Lambda 0,024
Murs en façade ou en pignon par l'extérieur	Risolant $\geq 4 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ Isolation de toutes les parois verticales en contact avec l'extérieur Isolation d'au moins 30 cm sous le niveau de la dalle du plancher bas si locaux non chauffés en RDC Retour d'isolant sur les tableaux de fenêtres Respect de la réglementation incendie	On peut conseiller 12 cm de PU en ITI ou 16 cm de PSE graphité. Vérifier les règlements d'urbanisme
Murs en façade ou en pignon par l'intérieur	Risolant $\geq 4 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ Impossibilité de réaliser l'isolation par l'extérieur	Préférer l'isolation extérieure sauf si thermiquement équivalent (omniprésence des balcons)
Planchers bas local non chauffé	Risolant $\geq 3 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$	L'isolation maximale en projeté est de $3,45 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ (<16 cm selon DTU). Sinon, il est nécessaire de mettre en place une armature, avec quelques risques techniques à intégrer.
Planchers bas / sur vide sanitaire	Risolant $\geq 3 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$	Attention à la mise en œuvre et aux ponts thermiques structurels des refends
Planchers bas sur l'extérieur	Risolant $\geq 4 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$	
Planchers bas sur terre-plein		Si le terre-plein n'est pas possible à isoler en surfacique, il y a lieu de traiter le pont thermique périphérique par un isolant vertical, insensible à l'eau, posé en pleine terre.
Fenêtres, portes-fenêtres	$U_w \leq 1,3 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ et S_w sup ou égal à 0,3 $U_w \leq 1,7 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ et S_w sup ou égal à 0,36 Classement A3 des menuiseries à l'étanchéité à l'air	Entrée d'air dans les pièces sèches
Fenêtres de toiture	$U_w \leq 1,5 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \leq 0,36$	

(*) Dérogations possibles sur justifications (architecturales, techniques...). Une souplesse sera accordée aux traitements des détails (liaisons, ponts thermiques...).

Travaux et équipements concernés	Exigences minimales	Préconisations
Changement du système de production de chauffage	Pas d'obligation.	Equipements collectifs ou individuels (hors chauffage électrique direct): - Chaudières à condensation - Chaudières biomasse - ECS solaire - Pompe à chaleur géothermales (sol/eau, sol/sol, eau/eau) avec COP > 3,5
Calorifugeage, isolation, tuyaux	Obligatoire en cas de remplacement de la production de chauffage et absence d'isolation (*)	L'isolation des tuyaux doit dépendre du diamètre de ces derniers. Au minimum, la classe 4 au sens de la RT2005 doit être respectée ou il faut appliquer la règle suivante (pour une conductivité d'isolant $\lambda=0,035\text{W/m}\cdot\text{°C}$) : $\Phi \leq 26/34 \text{ mm } e=30\text{mm } R = 0,86 \text{ m}^2\cdot\text{K/W}$ $26/34 < \Phi \leq 66/76 \text{ mm } e=40\text{mm } R = 1,14 \text{ m}^2\cdot\text{K/W}$ $\Phi > 66/76 \text{ mm } e=50\text{mm } R = 1,43 \text{ m}^2\cdot\text{K/W}$
Systèmes de régulation, Thermostats, sonde, programmeur, robinets thermostatiques,	Obligatoire en cas d'absence de régulation	L'asservissement à l'usage doit être un mode de conception. Aucun équipement technique ne doit dépenser de l'énergie s'il n'y a pas de besoin (l'exemple de la pompe en marche et de la vanne trois voies fermée est proscrit).
Equilibrage et désembouage des réseaux	Obligatoire si le dernier équilibrage/désembouage > 10 ans	A recommander si problèmes de boues constatés
Pompes à vitesse variable	Obligatoire en cas de remplacement de la production de chauffage et absence de pompes à vitesse variable	Circulateurs et ventilateurs à débit variable L'asservissement à l'usage et la modulation des débits doivent être un mode de conception. Vérifier que l'installation hydraulique est compatible avec un fonctionnement en vitesse variable des auxiliaires.
Ventilation	Obligatoire si intervention sur les menuiseries ou isolation par l'extérieur : travaux ou vérification que les systèmes en place satisfont les exigences	Exemples (liste non limitative) : Ventilation naturelle assistée; VMC simple flux ; Ventilation double flux [L'efficacité des échangeurs de chaleur doit au moins être de 70 % en usage courant, soit plus de 80 % lors de la réception des travaux. Pompes à variation de vitesse selon le débit et la température]

(*) Dérogations possibles sur justifications (architecturales, techniques...).